

樓市初回穩 代理謀擴張

增人手積極 拓分行保守

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年上半年樓市表現大起大落，首5月整體物業註冊合約只有20,538宗，按年大減42%，地產代理生意相當難捱，有代理行歡喜賺近億元，亦有代理行要發盈警。業界表示，從事住宅的地產代理生意已見谷底回穩，下半年一手盤持續增加，一二手成交料達2.8萬宗，各大代理為搶市佔率，紛加人手及增分行。

中原地产亞太區住宅部總裁陳永保接受本報記者訪問時表示，今年1及2月一二手住宅交投十分低，令該行住宅部要蝕6,000萬元，但到3月一手盤再湧現，生意額已追回過去兩個月的虧蝕，而4月至6月新盤爭相出擊，部分是豪宅盤，令生意額大幅回升，上半年除稅後盈利料近億元，比去年下半年上升30%。

中原半年賺近億 調升目標

他坦言，今年上半年樓市表現大起大落，生意亦大起大落，相信現時住宅的地產代理生意已谷底回穩。早前他更將中原住宅部今年全年目標開金收入由原定36億元調升至38億元。

展望下半年，他稱，由於一手盤供應持續增加，料以減價促銷情，中原住宅部會增加40間分行至目標400間，人手會增加500人至6,000人。他表示，下半年市況仍保守，拓展不會太進取，但仍然樂觀。

美聯集團（1200）早前發盈警，今年首5個月淨虧損約1.3億元，預期截至6月底止中期業績將錄得虧損，去年同期則有純利約3,200萬元。公司指出，於2016年的首數月與2015年同期相比，在香港的住宅及非住宅物業市場銷售活動下跌；及物業代理行業競爭激烈，對香港及中國內地的租金及中國內地的員工成本造成上調壓力。

美聯增分行攻新盤

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，今年3月以來該公司增加400人至500人，部分不獲減租及盈利不好的分行會縮減，部分多新盤供應區會增加分行，因此分行數目基本上是維持不變。由於1、2月交投十分低，當時生意非常差，3月開始打和。

他稱，下半年一手盤主導成交，料一手約有9,000至1萬宗，二手料約有1.5萬至1.8萬宗，比上半年略好，因此下半年會再增加500人及增加10%至20%分行，即約

20至40間。

廖偉強料生意不變

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，上半年減少約10間分行，主要是早前過度擴張，生意又未能有盈利的分行，如今共有約200間分行，人手有輕微增加，目前約2,500人。然而，總體而言，由於1月及2月成交低，生意差，即使4月曾錄1.4億生意額，接近新高紀錄，但上半年的生意只能打和。他相信，地產代理行業已走出之前的慘淡。展望下半年，他表示，生意會與上半年相若，人手會加少少，但不會加分行。

香港置業行政總裁李志成表示，3月以後生意已好轉，但市況仍波動，上半年該公司的部分分行進行換舖，目前約有60多間至70間，人手大致保持，如今約逾1,000人，下半年會因應市況加入人手及加分行，包括於元朗、九龍城及北角等有新盤供應地區。

各地產代理公司在擴充業務上傾向保守，尤其是在分行方面。 資料圖片

代理行	上半年部署	至今情況	下半年大計
中原	無公佈	約5,500人 360間分行	加500人 加40間分行
美聯	加400至500人及維持分行	無公佈 約232間分行	加500人 加10%至20%分行
利嘉閣	減約10間分行	約2,500人 約200間分行	加一些人手 不加分行
港置	維持現有人手及分行	逾1,000人 約70間分行	加人手 視地區及市況加

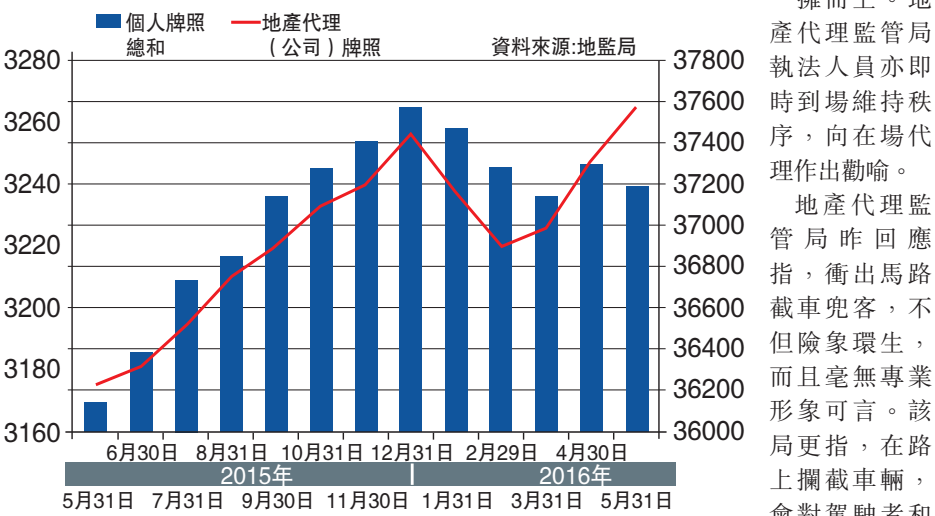
製表：記者 梁悅琴

商舖續慘淡 「中美」齊止血

商舖市道差，中原相關部門需累計減少達三成人手。 資料圖片

代理馬路撈客 地監勸喻

代理行業過去一年變化



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為爭生意，縱然地產代理監管局已發指引叫地產代理不要做追車拉客的行為，但昨日於元朗PARK YOHO Venezia仍上演地產街霸搶客戰，十多二十名地產經紀於馬路撈

客，見車便追一擁而上。地產代理監管局執法人員亦即時到場維持秩序，向在場代理作出勸喻。地產代理監管局昨回應指，衝出馬路截車兜客，不但險象環生，而且毫無專業形象可言。該局更指，在路上攔截車輛，會對駕駛者和

妥善制度，管好前線從業員。倘管理層非但沒遏止前線員工這種截車行為，反要求他們這樣做的話，局方必定嚴正處理。

代理今年以來生意難做，整體樓市成交未回升下，近月來地產代理亦見流失。地產代理監管局公佈最新代理人數，截至5月31日，地產代理人數錄37,185人，按月微跌0.29%，以今年首5個月整體物業註冊合約計，即9人爭1單求生存。

9人爭1單求生存

其中，跌幅最明顯為（S牌／細牌）的數量，按月跌0.47%至20,050人，反映行業前景被看淡，不少前線代理轉行有關。反觀地產代理牌照（E牌／大牌）最新有17,135個，按月只微跌0.07%。

雖然代理人數下跌，但代理公司的數目卻錄得上升。據地監局資料顯示，地產代理（公司）牌照於上月有3,265個，按月多出17間，升幅約0.52%。反映分行數目的營業詳情說明書，上月大增18間至6,414間，升幅約0.28%。

PY Venezia 超額登記9倍



■ PARK YOHO Venezia展銷會現場。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、實習記者 盧海濤）新地於元朗PARK YOHO Venezia昨日繼續開放示範單位及收票，更採用嘉年華活動吸引大眾，消息指，兩日累收逾1,000票，超額登記9倍。

記者昨日下午3時半於售樓處現場所見，查詢的市民超過百人，人潮擁擠。而在接駁巴士往該盤售樓處的元朗YOHO MALL，雖然逛街的市民不少，但甚少有

人主動詢問樓盤相關信息，在場數十名的地產代理與寥寥無幾的查詢者成為鮮明對比。

敦皓沽10伙套逾3.4億

一手盤成交方面，市場昨日合計售出37伙。其中，豐泰地產於西半山敦皓昨日減價發售10伙，昨日上午以抽籤形式開賣，約26組客人出席抽籤揀樓，半小時沽清10



■一位市民在研究樓盤圖紙。 實習記者 盧海濤 攝

伙，套現逾3.4億元，平均成交呎價28,088元，當中有1組買家購買兩伙。據悉，敦皓至今累售19伙，套現逾6.6億元。

永泰地產銷售總監顏景鳳昨表示，紅磡何文田山畔昨日售出2伙，套現3,915萬元，據悉，買家來自將軍澳區及九龍區，作自用。此外，將軍澳海天晉售出8伙、元朗朗屏8號沽4伙、長沙灣海柏匯售出3伙、元朗世宙沽1伙等。

湯文亮：未是入市好時機



■湯文亮認為，暫時唯一壞消息是樓價跌得不够多，政府是不會減辣。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）紀惠集團行政總裁湯文亮昨日發表網誌，認為現階段樓市已喘穩，但目前仍不是入市的好時機。

樓市已喘穩 政府不減辣

湯文亮指出，樓市經過六個月急跌之後，現在樓市稍為喘定，指數止跌回升，不少買家撻訂貨可以以更高價售出。故此在現階段，樓市可以說是穩定下來，如果再沒有特別負面因素，樓價將會保持一段時間。

不過，大家亦要知道，樓市負面消息已

經出了不少，除非是極負面的，否則早已反映在跌幅內，暫時唯一的壞消息就是樓價跌得不够多，政府是不會減辣。雖然市民已經習慣三款特別印花稅以及逆周期措施，但當有其他負面因素出現，與辣招所產生協同效應就會相應增大，對樓市的殺傷力亦會比預期為大，打算上車的人必定要提高警覺。

湯文亮認為：「現在打算上車的人要遵守一些條例，就是去年打算上車而沒有上車的人，而且是必須的，能力是可以負擔的，如果買樓等升值，在現階段，依然不是入市好機會。」

天后維景花園接連蝕讓

香港文匯報訊（實習記者 盧海濤）樓市前景未明，不少業主都看淡後市，部分業主更要蝕讓沽貨，天后維景花園接連有業主蝕20萬元離場。

世紀21昇地產執行董事黃文龍表示，天后維景花園兩房戶，實用面積440方呎，座向西面望全海景，物業於上周五開價808萬元放盤，日前終減價28萬元以780萬元成功出售物業，平均呎價17,727元，屬市價水平。

據了解，原業主於2013年3月以800萬元購入上址，持貨3年至今現將物業沽售，賬面虧蝕20萬元離場。

而且在同一屋苑的3室單位也以虧蝕離場。單位實用面積452方呎，2房間隔，坐享煙花全海景。業主叫價880萬元，其後睇淡後市，最終願大減100萬元以780萬元將

單位易手，實用呎價17,257元。

中原地產陳家鴻指，買家屬於同區換樓客，鍾情單位景觀，加上同類樓宇少有放盤，業主願意減價，於是馬上承接。原業主於2013年3月以800萬元購入單位，持貨3年，賬面蝕20萬元。

太古城3房減162萬

另外，中原地產趙鴻運透露，太古城冠天閣低層B室，實用面積680方呎，3房套間隔，望樓景。業主1月時放盤，叫價1,100萬元，最終願減162萬元(減幅約15%)以938萬元將單位易手，實用呎價13,794元。趙鴻運指，原業主於2002年3月以285萬元購入單位，持貨14年，賬面獲利653萬元，單位升值229%。